

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนดีลีฟิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

**งบกำไรขาดทุน**

รายการ	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้รวม</b>	<b>429.77</b>	<b>100.00</b>	<b>866.88</b>	<b>100.00</b>	<b>437.11</b>	<b>101.7</b>
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	427.19	99.40	865.01	99.78	437.81	102.5
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	2.58	0.60	1.88	0.22	(0.70)	(27.3)
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>(385.38)</b>	<b>89.67</b>	<b>(689.18)</b>	<b>79.50</b>	<b>303.80</b>	<b>78.8</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(261.50)	60.85	(538.77)	62.15	277.27	106.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(39.23)	9.13	(58.52)	6.75	19.29	49.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(84.65)	19.70	(91.90)	10.60	7.24	8.6
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้</b>	<b>44.39</b>	<b>10.33</b>	<b>177.70</b>	<b>20.50</b>	<b>133.31</b>	<b>300.3</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1.95)	0.45	(10.69)	1.23	8.73	447.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.94)	2.54	(33.30)	3.84	22.36	204.5
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>31.51</b>	<b>7.33</b>	<b>133.71</b>	<b>15.42</b>	<b>102.21</b>	<b>324.4</b>
<b>รายการ</b>	<b>หน่วย</b>	<b>2562</b>	<b>2563</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	38.79	37.72			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	7.33	15.42			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	1.02 <sup>(2)</sup>	3.98 <sup>(3)</sup>			

หมายเหตุ : 1. รายได้อื่น ประกอบด้วย การกลับรายการค่าใช้จ่ายกองทุนส่วนกลาง เงินค่าปรับประกันผลงาน เงินรับค่าเสียสิทธิพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินรับสนับสนุนโครงการวางระบบ ERP เป็นต้น  
 2. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี สำหรับงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 31.04 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท โดยบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 336.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 33.60 ล้านหุ้น จากเดิมที่มี ทุนจดทะเบียน 168.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 16.80 ล้านหุ้น  
 3. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 33.60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

## ผลประกอบการสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 427.19 ล้านบาท และ 865.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
The Exclusive วงแหวน - รามอินทรา	43.19	10.11	-	-
The Exclusive แจ้จันนะ - ติวานนท์	53.68	12.57	-	-
The Exclusive รัชดา - วงศ์สว่าง	184.10	43.10	9.69	1.12
Cordiz อุดมสุข	65.16	15.25	297.13	34.35
Cher วงแหวน - สาทร	80.82	18.92	278.89	32.24
Cher วัชรพล	10.96	2.57	129.97	15.03
Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	-	-	80.67	9.33
The Glamor	-	-	81.95	9.47
บ้านปาริมา	-	-	3.91	0.45
<b>รวม</b>	<b>437.91</b>	<b>102.51</b>	<b>882.22</b>	<b>101.99</b>
หัก: ค่าใช้จ่ายของแถม	(10.71)	(2.51)	(17.21)	(1.99)
<b>สุทธิ</b>	<b>427.19</b>	<b>100.00</b>	<b>865.01</b>	<b>100.00</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 437.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 102.49 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มเปิดขายบ้านโครงการใหม่ คือ Cher งามวงศ์วาน – ประชาชื่น ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2563 รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอื่นๆ เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร โครงการ Cher วัชรพล รวมถึงโครงการ The Glamor ซึ่งเป็นโครงการที่มีราคาขายค่อนข้างสูง

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2562 และ 2563 ของบริษัทฯ เท่ากับ 165.69 ล้านบาท และ 326.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 38.79 และร้อยละ 37.72 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 160.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.89 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในงวดปี 2563 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัท มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Glamor มากขึ้น ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันสูง จึงมีการปรับกลยุทธ์การส่งเสริมการตลาด และกลยุทธ์ด้านราคา เพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย ค่าโฆษณา รางวัลในการขาย รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยค่าใช้จ่ายในการขายในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 39.23 ล้านบาท และ 58.52 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 19.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.18 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายพนักงานขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานขาย โครงการตามการเปิดโครงการที่มากขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและรางวัลในการขาย อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นประมาณร้อยละ 79.02 และร้อยละ 75.14 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับปี 2562 และ 2563 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ได้แก่ ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมโครงการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 84.65 ล้านบาท และ 91.90 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 7.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.56 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัท มีการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการเปิดโครงการใหม่

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 31.51 ล้านบาท และ 133.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.33 และร้อยละ 15.42 ตามลำดับ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 102.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 324.40 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

## งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		2,068.13	100.00	1,881.38	100.00	(186.75)	(9.03)
หนี้สินรวม		794.20	38.40	487.45	25.91	(306.75)	(38.62)
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,273.92	61.60	1,393.93	74.09	120.00	9.42
รายการ	หน่วย	2562		2563			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.18		4.12			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	2.52		10.02			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.82		6.77			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.62		0.35			

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 2,068.13 ล้านบาท และ 1,881.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลง 186.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าได้มากกว่าการซื้อที่ดิน ก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร์ โครงการ Cher วัชรพล และโครงการ The Glamor

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 794.20 ล้านบาท และ 487.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลง 306.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.62 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากจากสถาบันการเงิน

## ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1,273.92 ล้านบาท และ 1,393.93 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 120.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.42 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

## การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 4.18 เท่า และ 4.12 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเล็กน้อย เนื่องจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า

### อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 1.82 และ ร้อยละ 6.77 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลดลงของสินทรัพย์เล็กน้อย

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 2.52 และร้อยละ 10.02 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.62 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สิน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามการปลดจำนองบ้านเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(ประสพศักดิ์ คิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร